

INVESTIR DANS UNE SCPI (SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER)

MON ÉPARGNE
CLÉ
EN MAIN

EN CHIFFRES

67%

Deux tiers des sommes gérées dans les SCPI sont investis dans des immeubles de bureaux.

(Source : Association française des sociétés de placement immobilier [ASPIM])

CE QU'IL FAUT SAVOIR

Une SCPI est un placement collectif qui investit dans des bâtiments destinés à la location, principalement des immeubles de bureaux, des commerces, des entrepôts, etc. Les SCPI dites fiscales achètent des immeubles d'habitation tout en bénéficiant d'avantages fiscaux (loi Pinel ou Malraux).

Un épargnant qui achète des parts de SCPI possède une fraction d'un parc immobilier. Les gestionnaires de la SCPI trouvent les locataires, règlent les charges et les travaux, perçoivent les loyers. Chaque trimestre, ils versent aux porteurs de parts un revenu, imposé comme « revenu foncier ».

À partir d'une mise de fonds de quelques milliers d'euros, il est ainsi possible de diversifier son patrimoine sans être tenu de mobiliser les sommes correspondant à l'achat d'un bien locatif. Il est aussi possible de financer l'achat de parts via un prêt.

Le capital investi dans une SCPI n'est pas garanti, la valeur d'une SCPI évoluant en fonction du marché de l'immobilier. Les revenus locatifs peuvent diminuer (départ de locataires, relocation moins favorable) et la valeur de revente peut être inférieure à la valeur d'acquisition. Enfin, comme tout investissement immobilier, un placement en SCPI doit s'envisager sur le long terme (entre 10 et 20 ans au moins).

ATTENTION !

- ➔ Le capital investi en parts de SCPI n'est pas garanti. C'est un placement risqué.
- ➔ L'achat de parts de SCPI entraîne des frais d'entrée (jusqu'à 12 %), des frais de gestion annuels (environ 10 % des revenus) et une commission (jusqu'à 10 %) lors de la revente.
- ➔ Les parts de SCPI ne se revendent pas aisément : le délai peut être de plusieurs semaines, voire de plusieurs mois.
- ➔ Les SCPI « fiscales » offrent un rendement plus faible et sont difficiles à revendre.

LES QUESTIONS À SE POSER AVANT D'INVESTIR

- ➔ Ai-je constitué une épargne de précaution ?
- ➔ Puis-je bloquer mon investissement pendant 10 ans et plus ?
- ➔ Dans quels types d'immeubles la SCPI a-t-elle investi ? Le parc immobilier est-il bien diversifié (pas d'immeuble représentant plus de 5 % du patrimoine global) ?
- ➔ Quelle est la qualité du parc immobilier de la SCPI ? Le montant des revenus versés par la SCPI est-il régulier ? Le taux d'occupation des immeubles est-il stable ?

GLOSSAIRE

- **Rendement** : rapport entre le revenu distribué une année donnée et la valeur de la part l'année précédente.
- **Taux d'occupation financier** : montant des loyers facturés divisé par le total des loyers qui pourraient être facturés si l'intégralité du patrimoine de la SCPI était loué.

INFO+

Il existe deux familles de SCPI : les SCPI à capital fixe et les SCPI à capital variable. Pour investir en SCPI à capital fixe, vous devez soit attendre qu'elle crée de nouvelles parts, soit acquérir des parts auprès d'un détenteur qui souhaite les céder. En revanche, une SCPI à capital variable peut accepter de nouveaux investisseurs à tout moment.

POUR ALLER PLUS LOIN

- Consultez [le dossier](#) préparé par l'AMF pour vous aider à bien investir en SCPI.
- Contactez Épargne-Info-Service au 01 53 45 62 00.



En partenariat avec AMF